

法治观察

《住房租赁条例》施行月余,台江法院拆解典型案例—— 新规护航租房市场 租客维权有章可循

本报记者 阮冠达



市民走
过一家房产
中介门店,
店外写有不
少房屋出租
信息。
本报记者
池远摄

今年9月15日,《住房租赁条例》(以下简称《条例》)正式施行。作为全国首部专门规范住房租赁活动的行政法规,《条例》聚焦生活中承租人大多处于弱势地位、合法权益保护不到位等问题,着重为承租人提供全方位保障,满足居民“适足住房权”。

而今,《条例》推行已一月有余,新的法规给租房市场带来了哪些变化?租客们又该如何保护自身的合法权益?近日,记者走访了台江法院,了解与《条例》相关的典型案例。

对“串串房”说不 保障人身健康

今年,租客小颜以每月1650元的价格向房东李某某租了一套房屋。然而,入住之后,小颜便闻到了浓烈的刺激性气味。居住几天后,她感觉气味难以忍受,身体也有所不适,便委托专业机构进行检测。检测报告显示,室内甲醛超标178%~200%,二甲苯部分也超过国家限定标准。由于与房东协商未果,小颜起诉到台江法院。

“《条例》第七条第一款规定,用于出租的住房应当符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的安全、卫生、环保等标准,不得危及人身安全和健康。”台江法院法官陈明介绍,近年来,类似的“串串房”在租赁市场上不在少数。这些房屋虽装修一新,但装修时间短,通风不足,加之家具廉价,室内空气污染严重,致使甲醛等有害物质严重超标,难以达到正常安全的居住条件。

在审理中,法院认为,按照法律和合同约定,出租方应当提供符合居住标准的房屋供承租人使用。甲醛系有毒有害物质,严重危害承租人的身体健康,李某某出租不符合居住标准的房屋,构成根本违约。故而法院认定小颜有权解除合同,李某某应当退还剩余租金及押金。

另一起案件中,某公司租赁小孙的一处房屋用于办公,发现房屋内空调制冷效果不佳。小孙积极联系空调师傅上门维修,并拟另提供空调,但该公司未与小孙达成一致意见,并在自行退场后起诉小孙,要求返还多支付的租金与押金。

“这起案件中,某公司无法证明空调制冷的问题已经达到危及人身安全和健康或其他导致其办公合同目的无法实现的程度。其也未能说明案涉房屋存在且不符合法定或约定的制冷标准,所以提前退租的行

今年2月,房东杨某某将自己的房屋出租给租客吴某。不久后,杨某某计划办理房屋转贷,需让银行工作人员上门评估看房,杨某某便与吴某沟通,希望吴某做好准备。然而,面对杨某某的多次沟通,吴某并未予以回复。杨某某便诉至法院,要求吴某配合自己定期查看房屋使用情况,并赔偿因不配合看房要求遭受的经济损失4000余元。

房子出租之后,租客能否拒绝房东看房要求?陈明表示,根据《民法典》以及《条例》的规定,出租

了租金,并拆除了自行装修的门和厕所设施。然而,老曾称小刘拆除了房屋的门和厕所设施,产生了维修费用,需要用押金抵扣维修费。双方争执不下,便诉上法庭。

陈明表示,《住房租赁条例》第十条规定,出租人收取押金的,应当在住房租赁合同中约定押金的数额、返还时间以及扣押押金的情形等事项。除住房租赁合同约定的情形以外,出租人无正当理由不得扣押押金。这意味着,房东在出租房屋前,必须将可能导致押金扣减的行为在合同中一一阐明,不可在合同结束之后再寻找各种理由扣减押金。

最终,法院审理认为双方签订的租赁合同已明确约定押金退还的条件,现合同租赁期限已到,相关费用结算清楚,房屋租赁合同所约定的返还押金条件业已成就。合同未约定老曾主张的相关损失可直接以扣减押金方式弥补。最终,法院判决老曾应向小刘全额退还押金8000元。

陈明表示,公民的适足住房权,是适当生活水准权的基础。发展住房租赁市场是有效解决住房问题、加快建立租购并举的住房制度、加强保障公民适足住房权的重要途径。《条例》在保护出租人和承租人的合法权益、引导和规范住房租赁企业发展、规范住房租赁经纪机构行为、加强对住房租赁市场的监督管理等方面作出了重要规定,能够有效提升人民群众的获得感与幸福感,也为住房租赁市场的长远发展提供了制度保障。”

人应保证承租人对租赁物的占有和使用,出租人不得擅自进入租赁房屋。在杨某某与吴某所拟定的合同中,并未约定杨某某可以定期查看房屋使用情况。房东若想查看房屋,需基于正当理由且经承租人同意,或基于法定理由且通知承租人。

最终,法院认定,房屋转贷不属于查看房屋的法定理由,对杨某某请求判令吴某协商配合其看房的权利以及赔偿损失的要求不予支持。

未提前约定情形 不可随意克扣押金

数年前,租客小刘与房东老曾签订租赁合同,租赁了一处毛坯房。双方约定,小刘可自由装修,老曾收取小刘8000元押金,待租赁结束租金结算后无息返还。

今年7月,租赁结束,小刘结清

市检察机关公布立案和侦查活动监督优秀案事例

本报讯(记者 杨玉娟 通讯员 甘圆圆)22日,市检察院举办“福州市检察机关立案和侦查活动监督优秀案事例”评选活动。经过前期集中评选及案例复核,最终评选出9个入围案事例。

一等奖为晋安区检察院的《周某海涉嫌合同诈骗案》;二等奖为鼓楼区检察院的《林某航等人妨害作证案》、邵衍妨害作证案》、永泰县检察院的《陈某权交通肇事案》;三等奖为罗源县检察院的《赵某等人组织卖淫案》、仓山区检察院的《白某某涉嫌强奸、白某某被诈骗、诬告陷害案》;优秀奖为长乐区检察院的《杨某某、于某某等7人诈骗案》、台江区检察院的《周某、杨某涉嫌诈骗案》、马尾区检察院的《邬某敏涉嫌诈骗案》。

“一个案例胜过一打文件。”市检察院相关负责人表示,此次评选出的案例展现了福州检察机关在法律监督中的主动作为和创新实践。全市检察机关将以此次评选为契机,持续强化立案和侦查活动监督,推动构建以证据为核心的刑事指控体系,为新时代法治福州建设提供更优质的检察产品。

以案释法

克隆“老东家”源代码另起炉灶 3人犯侵犯商业秘密罪 获刑

本报讯(记者 杨玉娟 通讯员 汤佳银 陈幼荷)自家的产品还没上市,市场上却已出现“高仿”产品。原来,这是公司员工离职后,窃取产品源代码并非法生产销售所致。近日,经鼓楼区检察院提起公诉,3名被告人因犯侵犯商业秘密罪被法院判处刑罚。

方某、张某、彭某此前分别担任福州某公司的产品经理、核心软件工程师和硬件部经理。2021年离职后,他们违反原公司保密规定,将参与研发的产品的源代码等商业秘密资料私自复制保存,并共同成立新公司,将此前获取的商业秘密资料直接用于生产自家公司的产品,并将仿制产品推向市场,销售近2000台。

不久后,原研发公司准备把此前方某等经手的智能终端产品上市销售,却发现市面上已有“高仿”产品。随后,该公司向警方报案,2023年6月,方某等3人落网。

经鉴定机构精准比对,确认方某等人仿制的产品与原产品在关键代码层面构成实质相似。鼓楼区检察院承办检察官说,方某等3人以营利为目的,未经权利人许可,非法使用涉案商业秘密进行产品生产销售,已触犯侵犯商业秘密罪,最终审计认定方某等人违法所得数额累计40余万元。

今年7月,鼓楼区检察院以侵犯商业秘密罪将方某、张某、彭某等3人提起公诉。10月,法院分别判处方某、张某、彭某有期徒刑八个月至七个月不等,缓刑一年,并处罚金。

检察官表示,盗取源代码稍作修改后推出“高仿产品”获利,可能触犯侵犯商业秘密罪,从业人员应严格遵守保密制度,尊重和保护知识产权。

骗补的结婚证如何撤销

本报记者 宋亦敏

1985年,张某与孙某登记结婚,后共同移居香港并取得香港居民身份。2023年10月10日,因儿子小张申请赴港定居时需提交父母结婚证,张某与孙某二人以结婚证遗失为由到市民政局涉外婚姻窗口补领了结婚证。出入境管理处在审核小张赴港定居材料时发现,张某与孙某二人已于2008年3月在香港法院判决离婚,因此补领的结婚证与实际婚姻状况不符,故小张的定居申请被拒。

今年6月中旬,张某与孙某到市民政局窗口要求撤销补领的结婚证,承认在办理过程中提交了虚假声明,并出示了经香港委托公证人公证的香港法院判决离婚文书。工作人员审核后告知当事人,根据《婚姻登记工作规范》(民发〔2025〕23号)规定,当事人需提交公安、司法等部门出具的事实认定相关证明、情况说明、司法建议书、检察建议书等证据材料,才能依法启动撤销婚姻登记程序。

案例点睛:

《婚姻登记工作规范》第六十九条规定:当事人办理过结婚登记,申请补领时的婚姻状况因离婚或丧偶发生改变的,不予补发结婚证。

隐瞒真实婚姻状况骗取婚姻登记证的,属于可撤销的婚姻登记。《婚姻登记工作规范》第七十三条规定:在收到公安、司法等部门出具的事实认定相关证明、情况说明、司法建议书、检察建议书等证据材料后,原办理婚姻登记的机关应当依法启动撤销婚姻登记程序,结合婚姻登记信息管理系统数据、婚姻历史档案以及当事人举证材料对相关情况进行审核,符合条件的撤销相关婚姻登记行政行为。

法治前沿

为进一步提升有福之州的文明形象,切实增强广大市民文明骑行、安全出行的自觉性,有效提高电动自行车骑乘人员安全头盔佩戴率,我们向全市广大交通参与者发出如下倡议:

一、“骑行戴盔”我践行,规范佩戴保安全。骑行电动自行车时应主动佩戴符合标准、检验合格的安全头盔,并系紧卡扣,确保头盔在发生意外时能真正起到缓冲、保护作用。家长搭载儿童时,请务必为孩子佩戴合适的安全头盔,共同守护下一代出行安全。

二、“公职带头”走在前,身体力行作示范。各级党政机关、企事业单位、学校、乡镇(街道)、社团组织要将“骑行戴盔”行动纳入安全管理,加强交通法律法规学习,落实监督责任,做到“看好自家门、管好自家人”。党员干部要带头遵守法规,积极践行“骑行戴盔”行动,提醒、带动亲朋好友共同参与。

三、“全民参与”齐行动,共建共享文明城。每一位市民都是城市交通的参与者和受益者。让我们从自身做起,养成“无盔不骑行”的良好习惯,在每一次骑行前主动佩戴好安全头盔,不闯红灯、不逆行、不超速,尊重生命、遵守交规,以个人小行动汇聚城市大文明,携手营造安全、有序、畅通的道路交通环境。

中共福州市委文明办
福州市公安局
2025年10月

骑手换位体验 交警上门宣教 福州公安开展电动自行车“守护安全百日行动”

本报讯(记者 宋亦敏 通讯员 朱博青)外卖和快递骑手穿梭在大街小巷,为居民的日常生活带来便利。然而,当约定的外卖迟迟未送达,除了路况拥堵、订单爆满外,还有一种原因——骑手正在接受交通安全教育。从2025年10月20日至2026年1月31日,福州公安开展电动自行车“守护安全百日行动”。交警和各派出所民警围绕城区热门商圈,开展外卖、寄递骑手交通违法集中整治,重点打击骑手故意遮挡号牌、闯红灯、不按道行驶等突出违法行为。在依法查处的同时,交警还现场进行交通安全“补课”,组织骑手签订文明出行承诺书,让骑手深刻认识到“配送再忙,安全不忘”。

查纠、劝导之余,福州交警

还注重从源头入手,坚持宣教并举,致力于提升寄递行业交通安全意识。近日,在交警指导下,几名顺丰快递小哥化身“临时交警”,在六一路排尾路口亲身体验执勤,劝阻不文明交通行为,引导行人与非机动车有序通行。从以往骑行者的视角,转换为交通秩序维护者的角色后,快递员们深刻体会到遵守交通法规的重要性与交警工作的艰辛。“体验执勤后,配送途中,我



一定更加自觉遵守交规,安全出行。”快递员小李表示。

此外,交警还深入各快递、外卖企业站点,开展上门式精准交通安全宣教。通过组织集中培训、剖析典型事故案例、签订承诺书等形式,面对面讲解交通

违法行为的严重危害,督促企业严格落实安全主体责任,加强对骑手的日常教育和管理,共同筑牢寄递行业交通安全防线。

福州交警提醒,广大电动自行车骑手者务必正确佩戴安全头盔。头盔是意外发生时的“保命

盔”,切不可置于车筐内应付检查;出行途中,务必遵守交通信号灯,不闯红灯;同时应顺向靠右行驶,杜绝逆向骑行,以免酿成事故。安全、文明的出行习惯,是准时抵达目的地最快、最可靠的方式。

反诈故事

网恋对象“嘘寒问暖”,女子险失36万元 福清公安揭秘“杀猪盘”骗局

本报讯(记者 宋亦敏 通讯员 林维楷)“他”温柔体贴、事业成功、谈吐不凡,还自称是投资理财“高手”,频繁嘘寒问暖,可这些都是精心编织的陷阱。日前,福清公安成功劝阻一起“网恋交友”+“虚假投资理财”诈骗,及时为群众止损36万元。

日前,福清公安刑侦大队反诈中心接到预警指令:市民张女士疑似遭遇诈骗,刚从银行取出36万元现金。福清警方立即启动联动

在民警的耐心沟通下,真相逐渐浮出水面。原来,张女士陷入一段甜蜜网恋,并在“恋人”诱导下准备将36万元投入一个号称高回报的投资平台。

“您看,这就是典型的‘杀猪盘’诈骗,先谈恋爱,再谈钱!”反诈中心与龙山派出所的民警轮番上阵,结合真实案例,拆穿骗子的谎言。经过近两个小时的耐心劝说,张女士终于醒悟,同意民警查看她的手机。经过核实,她准备投资的

平台果然是个虚假诈骗网站,36万元现金在转出前最后一刻被成功截住。

“这类诈骗通常分为三个阶段。”福清公安相关负责人表示,首先是“铺设诱饵,建立信任”,骗子通过交友网站、社交平台,伪装成“高富帅”“白富美”等接近受害者,通过闲聊培养感情或假装分享“赚钱机会”获取信任;其次是“小额返利,诱导加码”,让受害者尝到甜头,营造“稳赚不赔”的假象,诱导

其不断加大投资;最后再“切断联系,卷款消失”,当受害者投入大量资金后,骗子便以各种理由拒绝提现,甚至直接拉黑,让受害者血本无归。

警方提醒,网络交友时,不要轻信对方的身份、涉及金钱交易则更要谨慎,对“高收益”“稳赚不赔”的投资项目应保持清醒,切勿因小失大。一旦发现被骗,务必保存聊天记录、转账凭证等证据,第一时间向警方报案。